

Hållbar stadsutveckling enligt Hyresgästföreningen – LITA



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Förutsättningar	4
2.1	Klimatförändringar	4
2.2	Globalisering	5
2.3	Hållbar utveckling	6
2.3.1	Social och kulturell hållbarhet	7
2.3.2	Ekologisk hållbarhet	8
2.3.3	Ekonomisk hållbarhet	8
2.4	Lagstiftning, plan- och byggprocesser	9
2.4.1	Lagar, regler och föreskrifter	9
2.4.2	Plan- och byggprocesser	10
2.5	Allmänna och enskilda intressen	11
3	Samhällets sociala utmaningar	13
3.1	Integration	13
3.2	Otrygghet	14
4	Var och hur ska vi bygga våra städer och stadsdelar?	17
5	Hållbar stadsutveckling – enligt Hyresgästföreningen	19
5.1	De externa målen enligt Framtidsprogrammet – Agenda 2022	21
5.1.1	Rätt att bo	21
5.1.2	Råd att bo	23
5.1.3	Roligt att bo	24
5.2	Interna mål enligt Framtidsprogrammet – Agenda 2022	24
5.2.1	Söka upp	24
5.2.2	Öppna upp	25
5.2.3	Backa upp	25
5.3	Externa mål – värdeord	25
5.4	Hyresgästföreningens bild av hållbar stadsutveckling	28
6	Hur uppnår vi en hållbar stadsutveckling?	29
7	Referenser	31

1. Inledning

Hyresgästföreningen vill med den här rapporten diskutera och lyfta hållbar stadsutveckling men även visa på hur vi skulle kunna nå dit. Genom att belysa olika påverkansfaktorer och utmaningar i samhället, samt hänvisa till goda exempel, kan vi få igång dialogen och sätta ytterligare fart på arbetet mot den hållbara staden. Rapporten fungerar som ett diskussionsunderlag och en vägledning samt den första i raden av rapporter från Hyresgästföreningen om stadsutveckling.

Städerna och våra samhällen behöver planeras, byggas och utvecklas i en positiv anda och bli attraktiva för de som ska bo och vistas där. Lokalisering av bostäder behöver dessutom ske i närhet till väl fungerande kollektivtrafik, så att det ska bli möjligt att kunna ta sig till och från arbete, studier, fritidsaktiviteter och service, utan krav på att använda sig av eller ha tillgång till bil.

Städer och samhällen måste dessutom planeras och byggas utifrån ett hållbart perspektiv och ta hänsyn till en rad olika påverkansfaktorer, inte minst klimatförändringen. Samtidigt behöver den sociala aspekten av ett hållbart samhälle lyftas upp. Det innebär att fokus och tyngdpunkt behöver förskjutas så att trivsel, känsla av hemmahörande och inkluderande i samhället får en större roll. Alla ska ha rätt till bostad och samtidigt ha råd med den. Bostadsbristen i Sverige är fortsatt stor, även om det byggs riktigt mycket. Det som byggs blir dock för dyrt och de största inkomstgrupperna, d.v.s. låg- och medelinkomsttagare har inte råd och möjlighet att efterfråga de nybyggda bostäderna. Andelen hyresrätter som byggs idag är ca 45 %, sett över landet i stort, men varierar lokalt. Således byggs det hyresrätter, vilket är positivt, men när de inte blir uthyrda så blir det ett överskott, trots att bostadsbrist kvarstår. Många unga vuxna som vill flytta hemifrån tvingas bo kvar hemma under en allt större period av livet medan andra tvingas in på en osäker andrahandsmarknad med otrygga villkor.

Trångboddheten i delar av lägenhetsbeståndet är stort och den ser dessvärre inte ut att minska inom överskådlig tid, vilket är oroande.

Planeringen och byggandet av städer och stadsdelar behöver utgå ifrån att skapa fungerande, hållbara och inte minst trygga och trivsamma

områden. Det handlar inte bara om att bygga attraktiva och estetiskt tilltalande byggnader och bostäder. Hyresgästföreningen anser att hemmet är så mycket mer än bara de fyra väggarna och taket. Det handlar om en helhetsbild där den fysiska bostaden ingår i ett större sammanhang i vilket ”livet mellan husen” spelar en betydande roll.

2. Förutsättningar

Vägen som leder fram till att det står ett färdigt flerbostadshus, ett radhusområde, en skola eller kontorsbyggnad på en plats, kantas av många utmaningar och processteg. Det krävs planering, projektering, markköp, entreprenadavtal och upphandling m.m. för att få en byggnation till stånd. Många parter ska tycka till och agera utifrån sina kompetensområden under processens gång. Lagstiftning, föreskrifter, allmänna råd, förordningar och allmänna intressen m.fl. utgör förutsättningar vilka måste beaktas och tas hänsyn till. Komplexiteten är därför enorm och fallgroparna många.

2.1 Klimatförändringar

Det förändrade klimatet påverkar även livsmedelsförsörjningen. Kommuner behöver förhålla sig till de effekter som det för med sig i form av tillgång, möjligheter till transport samt utifrån behov och efterfrågan.

Livsmedelsförsörjningen kommer att påverkas av klimatförändringarna. Den geografiska spridningen kommer att vara stor och beroende på mark- och terrängförhållanden kommer omfattningen att variera.

Detta till följd av plötsliga väderhändelser, ett större livsmedels- och odlingsbehov i klimatutsatta områden och en större efterfrågan att odla för biobränslen vilket ökar risken för svängningar i priset (Källa: Klimatanpassningsportalen).

Det går samtidigt inte att beskriva exakt hur klimatförändringarna påverkar livsmedelsförsörjningen, globalt och nationellt, men det är viktigt att beakta frågan och behandla den i kommunal och regional

översiktsplanering. Frågan behöver lyftas, avseende vilka effekter detta får lokalt och regionalt, och vilka åtgärder som då blir nödvändiga. Kortare avstånd mellan konsument, odlare, tillverkare och distributör, är ett sätt att minska miljöbelastningen.

Klimatförändringarna innebär att länder måste rusta för och vänja sig vid nya utmaningar, vilka redan har kommit igång. En del länder riskerar att till stora delar hamna under vatten i samband med att havsnivån generellt sätt kommer att höjas med flera meter. Det får till följd att världen kommer att få se en ny typ av folkströmningar, där länder måste hjälpa till med att ta emot så kallade klimatflyktingar. Vilka samhällsutmaningar står därför inte andra länder inför, då dessa kan förväntas ta emot och hjälpa en stor mängd människor som har flytt från sina hem.

Hur ser världen ut om, låt oss säga, 30 år?

2.2 Globalisering

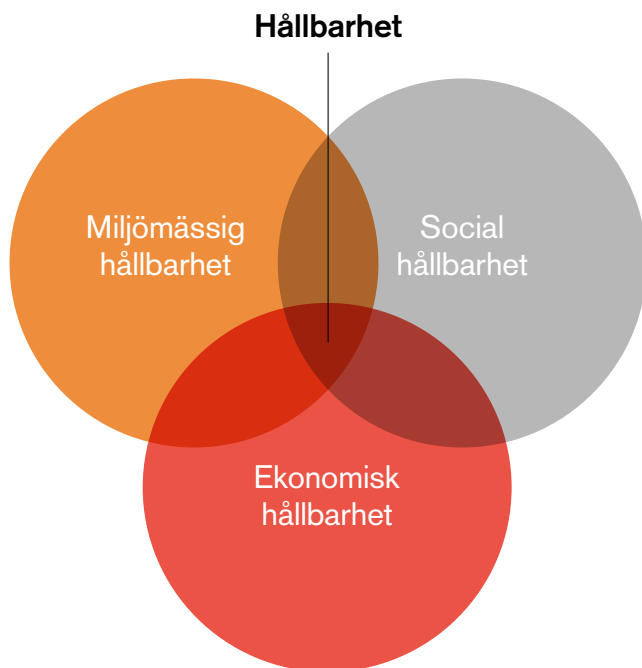
Globaliseringen har pågått under lång tid och inneburit stora förändringar. Varor och tjänster har blivit möjliga att exportera och transportera långa sträckor. Vad har inte järnvägen inneburit för människan? – med möjlighet att resa och att transportera varor som inte annars nått särskilt långt. Utvecklingen inom IT har öppnat upp många nya dörrar till omvärlden och till den enskilda människan och det är möjligt att träffas på andra sätt än genom fysiska möten. Information och bilder byter ägare i ett rasande tempo och mycket kan hamna i orätta händer eller missbrukas på olika sätt. Människor hamnar i mer eller mindre önskade sammanhang, register och grupper, vilket är både skrämmande och spännande.

Det finns självklart så mycket mer att ta upp men tanken är att vi måste förstå att vi alla är en del av den globaliserade världen och att vi ingår i ett kluster av nätverk – synliga såväl som osynliga för oss – i vilka vi utgör speljäser. Det som sker runtom påverkar oss på flera sätt och i olika omfattning. Så kommer det även fortsättningsvis att vara och vi vet inte vad som väntar runt hörnet. Oavsett vad man tycker om globaliseringen så är den här för att stanna.

Globaliseringen kännetecknas främst av gränslöshet. Människor, varor och pengar rör sig idag betydligt lättare mellan länder och kontinenter än för bara några decennier sedan. Vi blir en alltmer integrerad del av ett globalt ekonomiskt och teknologiskt nätverk samtidigt som vi blir alltmer beroende av varandra (Källa: SO-rummet.se).

2.3 Hållbar utveckling

Hållbar utveckling, som begrepp, har funnits sedan 1987 (Brundtland-kommissionens rapport). Begreppet innebär i princip att dagens



Källa: Högskolan i Gävle

generation ska tänka och agera långsiktigt samt hushålla med jordens resurser till gagn för kommande generationer.

Inom begreppet hållbar utveckling finns ett ekonomiskt, ekologiskt/ miljömässigt och socialt perspektiv. Alla perspektiven måste finnas med

och beaktas samt tillges samma tyngd för att en hållbar utveckling ska kunna ske.

Tyngdpunkten har ofta legat på det ekonomiska perspektivet vilket har fått till följd att utvecklingen har tagit steg åt felaktigt håll och där framförallt den sociala aspekten har tryckts undan eller åt sidan. Detsamma har även gällt för den miljömässiga/ekologiska aspekten.

2.3.1 Social och kulturell hållbarhet

Det sociala perspektivet av hållbarhet utgår ifrån allas rätt till bostad och att människor ska känna sig trygga i samhället. Ett socialt hållbart samhälle är ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. *”Ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen. (Folkhälsoinstitutet).”*

På senare år har dock den sociala aspekten av hållbar utveckling getts högre status och tyngd, likväl som den ekologiska/miljömässiga. De sociala frågorna har lyfts fram på ett helt annat sätt än tidigare.

Kommuner tar fram grönstrukturplaner, blåplaner och bostadsförsörjningsprogram, som utgör delar av den kommunövergripande översiktsplanen. Det finns oftast goda intentioner i alla dessa planer och det är viktigt att de leder till ett förverkligande i efterföljande detaljplaner, bygglov och exploateringar. Förutsättningarna finns för att arbeta mot en hållbar utveckling men man måste kunna stå emot de ekonomiska intressen som ofta styr. Detta gäller inte minst i mindre glesbygdskommuner, där avflyttning och befolkningsminskning är ett faktum och där man inte ser sig kunna ställa krav på hur det ska byggas o.s.v. Det är stora utmaningar att få alla bitar på plats och få dem att hänga samman.

Det sociala ansvaret vilar också självklart på många andra aktörer, såsom Hyresgästföreningen, myndigheter och regering/riksdag och flera aktörer.

Genom opinionsbildande verksamheter, inlägg i debatter etc. kan Hyresgästföreningen vara den proaktiva och starka kraft som behövs för att visa på behov och efterfrågan. Föreningen kan även visa förslag på hur man kan skapa en hållbar och attraktiv stadsutveckling, vilken kommer alla till lags.

Regering och riksdag måste skapa bättre ekonomiska villkor för hyresrätter för att få ner produktionskostnader och hyresnivåer. ROT-avdraget måste också gälla för hyresrätter, vilket också skulle bidra till att få ner boendekostnaderna. Det handlar även om att förändra reglerna kring skatt och moms för hyresrätter.

2.3.2 Ekologisk hållbarhet

De gröna frågorna är viktiga i planering och byggande. Gröna ytor är positiva inslag och samtidigt viktiga för djur och växter och deras möjligheter till liv och utveckling. Detsamma gäller sjöar, vattendrag och anlagda dammar. De gröna och blåa ytorna är positiva och attraktiva inslag i vår närmiljö. För att kunna behålla ett rikt växt- och djurliv och skapa förutsättningar för spridning är det viktigt att överbrygga eventuella hinder som finns för djur och växter att kunna röra sig mellan grönytor.

De blåa ytorna är viktiga för vattenlevande och vattenknutna växt- och djurarter samtidigt som de fungerar som attraktiva inslag i den fysiska miljön. Närheten till vatten är för många förknippat med attraktivitet. Många vill bo nära vatten, något som ställer krav på planering och byggnation, utifrån en rad planeringsförutsättningar och allmänna intressen, såsom riksintressen och strandskydd. Blåa ytor kan också tillskapas, i samband med fördröjning av dagvatten, som ett funktionsbaserat och attraktivt inslag i ett bostadsområde.

Därmed är det inte sagt att all byggnation måste ske i direkt närhet till vatten. Ytorna närmast vatten behöver istället vara allemansrättsligt tillgängliga, innehållande promenadstråk med ytor för rekreation och sociala möten. Vi behöver inte fler dyra bostäder i absolut närhet till vatten utan bostäder som många kan ha råd att efterfråga.

2.3.3 Ekonomisk hållbarhet

Det finns alltid ekonomiska förutsättningar som styr utveckling och byggnation. Intresset för och viljan att exploatera hänger starkt ihop med om det är ekonomiskt möjligt eller lönsamt att bygga. Markpriser och byggkostnader ska vägas samman med hur attraktiv en plats är att bygga på, utifrån den avkastning som kan bli möjlig när huset väl är på plats

och är sålt eller att lägenheter har hyrts ut. Det lockar inte byggföretag att investera i tveksamma projekt, där risken att gå med förlust är överhängande. I storstadsregionerna är det dock större chanser för att projekt blir ekonomiskt bärkraftiga och lönsamma. Ju längre bort från dessa man kommer desto svalare intresse och vilja att satsa, även om det finns undantag. Bankerna är sällan villiga att låna ut kapital till projekt som kostar flera gånger mer att bygga, än vad marknadsvärdet är när de är färdigställda. Idag finns investeringsstöd för hyresvärdar att söka. Detta för att kunna åstadkomma hyresbostäder till rimliga kostnader, vilket hjälper till att stimulera byggandet av hyresrätter. På lång sikt behöver dock den skattemässiga obalansen mellan upplåtelseformerna elimineras. Först då kan det uppstå valfrihet och likvärdiga villkor, vilket leder till att människor kan välja den boendeform de vill, oavsett var i livet de befinner sig och vad de föredrar.

2.4 Lagstiftning, plan- och byggprocesser

Byggnad och användning av mark- och vattenområden regleras på olika sätt. Kommunerna har ansvar för den fysiska planeringen och politikererna är de som beslutar om och pekar ut riktlinjerna för hur mark och vatten ska användas för att kommunen ska utvecklas.

2.4.1 Lagar, regler och föreskrifter

Det finns en rad lagar, regler och förordningar att ta hänsyn till vid planering och byggande, såsom plan- och bygglagen (PBL), miljöbalken, Boverkets byggregler (BBR), Europeiska konstruktionsstandarder (EKS) m.fl. Dessa regler behövs för att kunna trygga att byggnader och samhällen växer fram på ett tryggt, säkert och klimatsmart sätt.

Det måste dock byggas bra bostäder och till rimliga kostnader. Samtidigt måste bostäderna byggas i enlighet med gällande normer och regler för byggande, något som inte får tummas på. Det handlar om hållfasthet, brandsäkerhet, hänsyn till miljö och klimat samt tillgänglighet etc. Lagar och regler har tillkommit av olika anledningar och vuxit fram under lång tid, samtidigt som de bygger på mängder av erfarenheter vilka vi inte kan bortse ifrån. Att frånga dessa regler och normer, eller

göra mindre eller större avsteg från dessa, måste analyseras utifrån ett konsekvensperspektiv så att följderna av dem inte innebär stora negativa konsekvenser för samhället och dess medborgare.

Genom att bygga säkert, miljövänligt och till rimliga kostnader så kan bostäder för alla tillskapas - det är Hyresgästföreningens bestämda uppfattning. Ambitionen är att kunna visa på att det går att bygga för och åt alla.

2.4.2 Plan- och byggprocesser

Den fysiska planeringen, inom vilken kommunerna har planmonopol, utgör en avgörande roll i hur markanvändningen i Sverige ska komma att se ut. Det handlar om att planera för bostäder, verksamheter och infrastruktur m.m. vilka tillsammans ska bidra till en positiv samhällsutveckling. Samtidigt finns en rad olika planeringsförutsättningar och underlag att ta ställning till för att kunna uppnå en hållbar utveckling.

Planprocesserna, för såväl översiktsplaner som detaljplaner, har genomgått förändringar för att göra dem mer effektiva och samtidigt snabbare.

Även bygglovsprocessen är föremål för genomlysning och utredning, för att göra hanteringen smidigare. Regering och riksdag införde 2 juli 2014 vissa möjligheter att underlätta för kompletteringsåtgärder till en- och tvåbostadshus, så kallade Attefallsåtgärder.

Istället för bygglov krävs endast bygganmälan, vilket i praktiken innebär att åtgärden inte måste vara förenlig med detaljplan. För övrigt är det ingen nämnvärd skillnad gentemot bygglov. Ett exempel på Attefall är komplementbostadshus, vilket framhölls som ett sätt att få bukt med bostadsbristen, vilket inte alls har slagit väl ut. Villaägarna förutspådde att 150.000–200.000 nya bostäder skulle tillkomma, men det har sedan begreppet infördes endast byggts ett par tusen i hela Sverige.

Nu föreslås, från riksdagshåll, att en komplementbyggnad ska kunna uppgå till 30 kvadratmeter istället för 25 kvm. som råder idag. Förhoppningen är att det ska kunna sätta fart på byggnation av små bostäder i komplementbostadshus, för att på så sätt minska bostadsbristen.

2.5 Allmänna och enskilda intressen

Kommunerna har inom ramen för den fysiska planeringen och lovgivningen en mängd olika allmänna och enskilda intressen att ta hänsyn till. Dessa intressen ska identifieras och sedan viktas gentemot varandra. Inte sällan så konkurrerar en rad olika intressen på ett område eller en plats. Här måste kommunerna i sin roll som ansvarig och bärare av markanvändningen argumentera för och motivera ett visst ställningstagande.

Översiktsplanen, vilket utgör kommunens inriktningsdokument för hur mark- och vattenområden ska användas, ska vara det strategidokument som kommunen behöver för att staka ut vägen mot en hållbar framtid. Översiktsplanen är därmed ett mycket viktigt dokument vilket ska uppdateras och hållas levande.

Allmänna intressen är exempelvis riksintressen, naturreservat, Natura 2000-områden, biotop- och artskydd samt strandskydd m.fl.

Strandskydd är något som kommuner måste ta hänsyn till i samband med detaljplanering och bygglovshandläggning.





Dessa väger mycket tungt i planerings- och exploateringssammanhang och måste tas hänsyn till. Länsstyrelserna, Naturvårdsverket och andra myndigheter och organisationer fungerar som stöd för kommunerna samtidigt som de är remissinstanser för översikts- och detaljplaner samt strandskyddsdispenser (det senare avser länsstyrelserna). Länsstyrelserna har dessutom krav på sig att bistå kommunerna med planeringsunderlag i samband med arbetet med översikts- och detaljplanering.

Strandskydd är något som kommuner måste ta hänsyn till i samband med detaljplanering och bygglovshandläggning.

De enskilda intressena väger sammantaget oftast lägre än de allmänna. Enskilda intressen prövas ofta i samband med detaljplanerings- och bygglovsärenden, när en plan eller tänkt byggnation omfattar en närliggande eller angränsande fastighet. Det kan handla om försämrad sikt, insyn eller att man befärrar att marknadsvärdet på ens egen bostad försämras etc. I dessa fall behöver kommunen göra en bedömning om det intresset väger tyngre än det allmänna (oftast i plansammanhang) eller ifall en byggåtgärd faktiskt försämrar för grannen. Byggnadsnämnden är den myndighet som beslutar i bygglovsärendet och det finns sedan möjlighet, för den eller de drabbade, att överklaga till högre instans. I det senare fallet står det ett enskilt intresse mot ett annat.

3. Samhällets sociala utmaningar

3.1 Integration.

Vi behöver tillsammans vara med och agera för att samhällsutvecklingen ska gå mot integrering. Som samhället ser ut idag, där segregation är väl utbrett, har många människor inte möjlighet att välja och efterfråga bostad där de kanske skulle vilja bo. Mycket handlar om vilka socioekonomiska förutsättningar hushållet eller individen har, samt var andra med liknande förutsättningar bor. Klyftorna i samhället är stora och tenderar inte att minska. Det talas ofta om att förortsområden, inom Miljonprogrammet, är de som är segregerade, vilket inte är korrekt. Segregation är spridd över hela landet och är kopplat till att det är staden

som är segregerad och inte vissa stadsdelar eller områden. Segregation finns även på arbetsmarknaden.

Det behöver skapas miljöer i staden där människor vill och har råd att bo, samtidigt som man trivs och känner sig trygg. Det skapar en levande och attraktiv stad – för alla. Bostäder som byggs, vare sig det handlar om nybyggda områden, förtätning eller till- och ombyggnad, måste ha varierande upplåtelseformer samtidigt som lägenheterna ska vara av varierande storlek samt olika standard. Lägenheterna ska kunna inrymmas i flerbostadshus, rad- eller kedjehus eller som en- eller tvåbostadshus. Variation inom alla byggnadssegment är ett måste för att skapa mångfald och valfrihet.

Ett ungt par, som vill skaffa familj, ska kunna ha tillgång till en bostad i en liten hyresrätt i ett radhus om den så skulle vilja, eller en lägenhet i ett stort och högt flerbostadshus o.s.v. Beroende på var i livet man befinner sig och vilka behov man har så ska det finnas tänkbara och lockande alternativ när tankar på flytt uppstår och när det sedan ska förverkligas. Kan staden planeras, byggas och fungera på det sättet så kommer fler att kunna få bostad i vilken man kan trivas.

För att uppnå det så behöver det finnas styrning och stöd, inte minst från statligt håll. Det behövs förbättrade skattevillkor för hyresrätter och krav på exploatörer att bygga blandat och med godtagbar fördelning mellan upplåtelseformer etc. Vidare kan det handla om att en viss procent av bruttoarean på byggnaderna ska innehålla service av olika slag, ytor för kontor eller andra verksamheter vilka tillsammans kan bidra till en levande stadsmiljö, under större delen av dygnet.

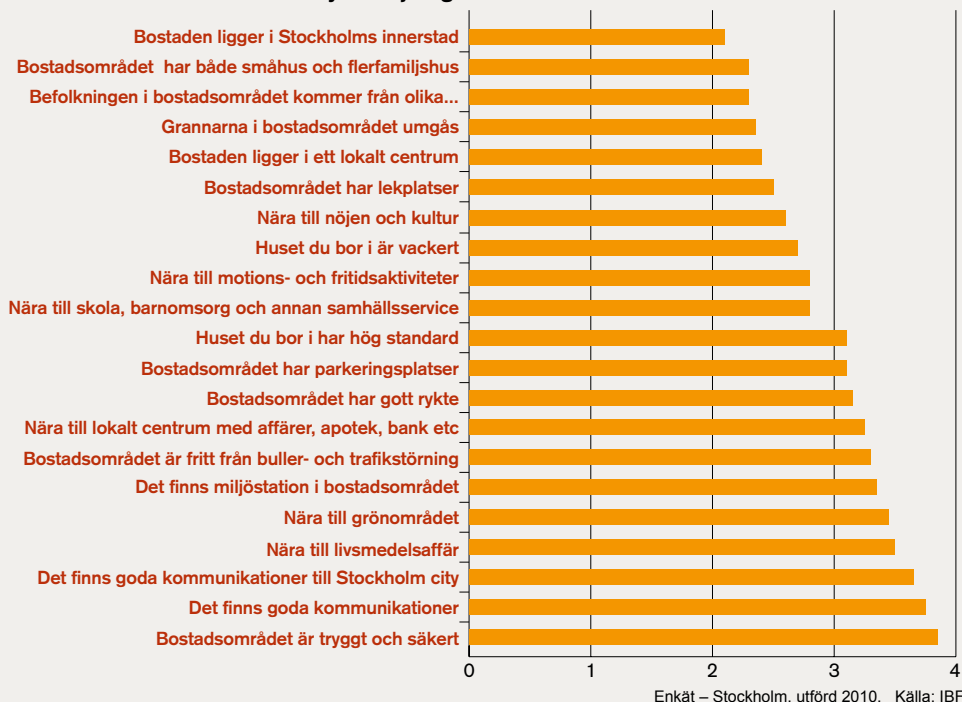
En livfull och levande stad är en trygg, säker och attraktiv stad.

3.2 Otrygghet

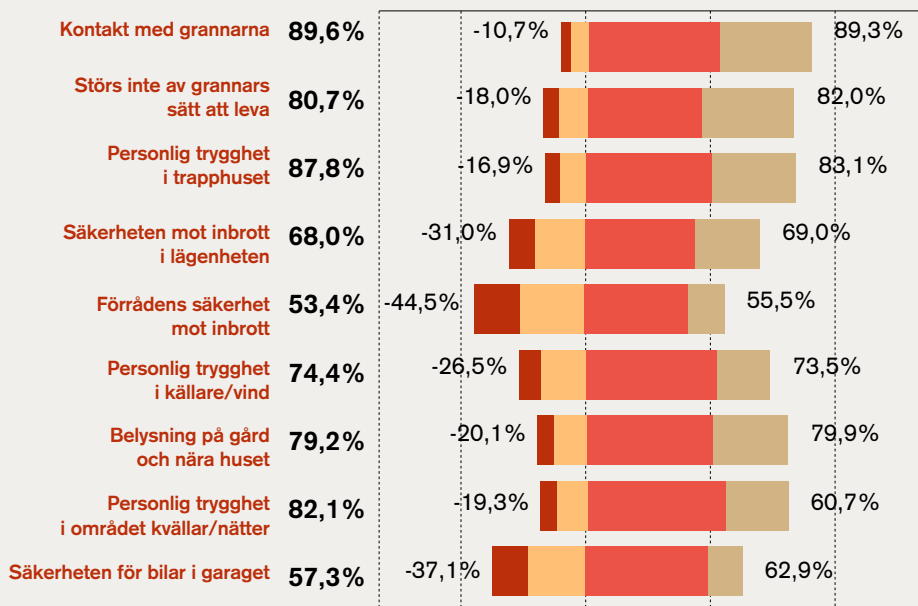
Hyresgästföreningen har i sina undersökningar bland medlemmar kunnat konstatera att trygghet hamnar högst upp på listan över vad de anser vara det viktigaste i sitt boende (se tabeller nedan).

Många känner sig otrygga och vågar av olika anledningar inte gå ut. Här finns det mycket att göra, inte minst när det gäller utformningen av den fysiska miljön i våra stadsdelar och bostadsområden.

Tabell 1 – beaktande av hyreshöjningar i beslutsskäl



Tabell 2 – Svar på frågor kring omgivningen runt bostaden



Stora buskage och dålig belysning, tillsammans med att många ytor inte är övervakade, bidrar till att skapa mörka och otrygga platser.

Dessa utmaningar är kända sedan tidigare och det pågår redan arbete med dessa frågor inom samhällsplaneringen och bygget av stadsdelar, men det går alltid att göra mer och vidareutveckla arbetet. Hyresgästföreningen, som en stor medlemsorganisation för hyresgäster i våra bostadsområden, är en stark och bred aktör som vill vara med i dialogen och bidra på alla möjliga sätt.

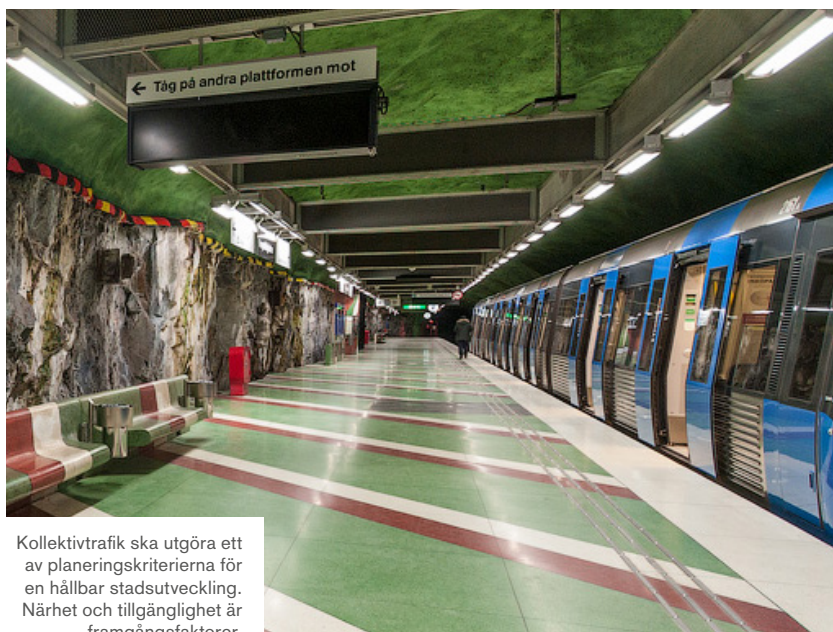
Föreningens medlemmar, som boende i våra städer och samhällen, är experter på hur de vill bo, vad som gör att de trivs och känner sig trygga. Den expertisen måste nyttjas på olika sätt, inte minst ur dialogsynpunkt, och då så tidigt som möjligt som i exempelvis planerings- och byggprocesser.

Planering och utformning av bostadsområden och stadsdelar behöver därför ta sitt avstamp utifrån trygghet, men även attraktivitet. Trygghetsvandringar är ett sätt att identifiera platser och områden som upplevs som otrygga och oattraktiva. Vandringar kan med fördel utföras kontinuerligt, av kommunen eller hyresvärden och bostadsrättsföreningen, dels i befintliga områden men gärna också tidigt i planeringsprocessen av ett nytt område eller förtätningsprojekt.

4. Var och hur ska vi bygga våra städer och stadsdelar?

Det är viktigt att närhet till arbete, service och kollektivtrafik skapar agendan. Bilen ska inte utgöra en förutsättning för en hållbar planering och ett långsiktigt byggande, då den som fortskaffningsmedel inte kan efterfrågas av alla. Bilen blir i det avseendet exkluderande. För att kunna erbjuda bra bostäder till rimliga hyror, i gynnsamma lägen i staden eller stadsdelen, behöver det samtidigt vara möjligt att kunna ta sig till viktiga samhällsfunktioner, offentlig och privat service, arbete o.s.v. inom rimlig tid och utan krav på tillgång till bil. Det ska kunna gå eller cykla till dessa och/eller till fungerande och tillgänglig kollektivtrafik. Tillgänglig i detta avseende är godtagbar turtäthet och rimlig restid.

Det ställer krav på ett flertal aktörer, inte minst på kommunerna, vilka innehar planmonopolet och som även kan vara stora markägare. Dessa behöver planera för alla medborgare oavsett upplåtelseform, samtidigt som bostäderna ska lokaliseras till attraktiva och centrala lägen. Att bara



Kollektivtrafik ska utgöra ett av planeringskriterierna för en hållbar stadsutveckling. Närhet och tillgänglighet är framgångsfaktorer.

FOTO: SERGIJ GRYSHEVYCH



Att kunna nå bostaden, servicen och kollektivtrafik med cykel är positivt på många olika sätt och inte minst hälsobefrämjande.

kunna visa på att det faktiskt har byggts och planerats för fler bostäder räcker inte – såsom att bara bygga ”bostadsmattor” för att kväva bostadsbristen. Hyresgästföreningen anser inte att Attefallsåtgärder bidrar till att få bort bostadsbristen utan det måste till långsiktiga lösningar, såsom en nationell bostadspolitik. Det utgör det största hindret för att klara bostadsförsörjningen.

Det handlar om så mycket mer - nämligen att skapa städer och samhällen som är attraktiva, livfulla, mångfasetterade och trygga, där alla kan vistas och umgås i trygga och trevliga miljöer. De boende måste även ha tillgång till fungerande kollektivtrafik för att kunna ta sig till och från bostaden till arbete, skola samt privat och offentlig service.

Kollektivtrafik ska utgöra ett av planeringskriterierna för en hållbar stadsutveckling. Närhet och tillgänglighet är framgångsfaktorer. Att kunna nå bostaden, servicen och kollektivtrafik med cykel är positivt på många olika sätt, inte minst är det hälsobefrämjande.

Genom att bygga i centrala eller tillgängliga delar och ge plats för alla, oavsett upplåtelseform, så blir staden inkluderande, attraktiv och trygg – vilket är detsamma som socialt hållbar. Samtidigt behövs det inte fler bostäder vid kajkanten eller i direkt anslutning till vatten. Det finns redan ett stort utbud av strandnära bostäder, där markpriserna är som allra högst. Byggnation av bostäder behöver istället ske i andra delar av staden, med god tillgång till kollektivtrafik inom cykel- och promenadavstånd.

5. Hållbar stadsutveckling – enligt Hyresgästföreningen?

Hur den hållbara staden ska byggas och utvecklas ställer en rad olika krav på aktörer, dels på nationell nivå men även på lokal och regional nivå. Genom att bygga i stadens goda lägen, med närhet till service och tillgänglig kollektivtrafik, går det att cykla eller promenera varför behovet av bil kan begränsas. Städernas utbyggnadsstrategi bör vara att öka närheten till stadens kvaliteter och minska bilberoendet och segregationen genom förtätning i stadens goda lägen (Stähle, Hernbäck, 2016). Det innebär att städerna behöver utvecklas och förtätas samtidigt som stadens delar kopplas ihop. Avstånden behöver minskas för att göra behovet av bil mindre och därmed öka andelen personer som väljer andra transportmedel. Vidare måste sambanden stärkas, vare sig det rör sig om gröna och blåa stråk, gång- och cykelvägar för att nå kollektivtrafik eller serviceutbud etc.

Förtätning och utveckling måste ta hänsyn till en rad olika sociala faktorer, såsom trygghet, trivsel, grön- och blåtor, gemenskapsytor och hälsa. Det goda boendet är inte bara hushållets fyra väggar utan inkluderar även den omgivande miljön. Därför är "livet mellan husen" en viktig och rentav avgörande aspekt i förverkligandet av den hållbara staden. Ytterligare en viktig aspekt är att bygga blandat, med flerbostadshus och småhus med olika upplåtelseform och till rimliga hyror och kostnad, för att alla ska ha tillgång till en bostad i stadens goda lägen.

Går det inte att tillskapa attraktiva och tillgängliga bostäder till rimlig och godtagbar kostnad, blir staden och samhället exkluderande. Det leder i sin tur till utanförskap och att inte kunna leva på någorlunda lika villkor. Allt det leder till att social hållbarhet inte uppstår.

Hyresgästföreningen anser att alla aktörer måste ta ett socialt ansvar för att bygga bostäder med rimliga boendekostnader. Vi behöver tillsammans vara aktiva och delaktiga i att sätta agendan för hur vi faktiskt förverkligar byggandet av samhällen, med bostäder för alla. Det borde ställas krav på att bygg- och bostadsföretag, oavsett om de är allmännyttiga eller privata, att bygga bostäder till rimliga kostnader, både i "A- och B"-lägen. Det måste finnas fler alternativ och valmöjligheter när det kommer till

att erbjuda attraktiva och rimliga bostäder. Det borde vara lockande för företag att kunna profilera sig som en lagspelare när det handlar om att ta sitt sociala ansvar och erbjuda bostäder till rimliga hyror. Att sedan kunna visa upp konkreta och goda exempel på områden/byggnader där alla får plats och har råd att bo, måste ses som en ypperlig reklam- och marknadsföringsmöjlighet. Genom att visa upp och sprida de goda exemplen finns förutsättningar för ”ringar på vattnet” som kan innebära att fler exploatörer och företag gör något motsvarande. Goda exempel finns och får vi bara fler aktörer att göra motsvarande så finns alla förutsättningar för att få bukt på bostadsbristen bland dem som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Hur ska vi nå dit?

Hyresgästföreningen, vilken är en stark aktör, ska vara med och påverka den hållbara stadsplaneringen och stadsutvecklingen. Hyresgästföreningen har tagit fram *Framtidsprogrammet*, i vilket föreningens långsiktiga inriktning är att bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för bo-



endefrågor. För att nå dit innehåller Framtidsprogrammet mål och strategier - Agenda 2022 - med tre externa och tre interna mål. Dessa mål har ett flertal strategier kopplade till sig.

Tanken med Framtidsprogrammet är att Hyresgästföreningens roll ska stärkas och arbeta för en socialt hållbar stadsutveckling. Samhällsutmaningarna är många och stora men det är inget som Hyresgästföreningen backar för. Dessa ses snarare som möjligheter och chanser att kunna vara med och påverka samt bidra på olika sätt, både internt i organisation och externt.

5.1 De externa målen enligt Framtidsprogrammet –Agenda 2022

5.1.1 Rätt att bo.

Det byggs för närvarande ett stort antal bostäder i Sverige, något som självklart är positivt och oerhört välbehövligt med tanke på den bostadsbrist som nationellt råder. Många unga – men även vuxna – står ofta i hyresbostadsköer i många år innan de kan få tillgång till en egen bostad. Trycket är enormt även om det varierar över landet, med mer eller mindre köer och längder på dessa. Många tvingas dessutom bo i andra och tredje hand, ofta under minst sagt osäkra premisser och tvivelaktiga avtal. Exempelen på att alltför många individer delar samma lägenhet är många och mörkertalet ännu större. Följderna blir bekymmersamma eftersom man inte vill något hellre än att få sätta eget bo och/eller flytta till ett annat boende, när hushållet blir större eller mindre. Behoven varierar utifrån var man befinner sig i livscykeln. Samtidigt behöver det finnas tillgång till bostäder som individen faktiskt vill ha, när individen äntligen får tillgång till en bostad. Då kommer automatiskt frågan om var bostaden ligger, vilken standard och vilken hyreskostnad den har samt om den faktiskt är attraktiv. Många har sannolikt inget annat val än att ta det första som erbjuds, såvida man har råd till den, vill säga.

Vidare har människor, inte minst utifrån socioekonomiska förutsättningar, inte sällan någon möjlighet att betala de höga hyror som sätts på nybyggda hyresbostäder och har dessutom svårt att klara av de inte sällan kraftiga hyreshöjningar (ibland så höga som 40-60 %) som blir fallet efter en ombyggnation eller renovering. Med de nya och högre hyrorna

så går det ofta inte att bo kvar utan man tvingas flytta. Ett utanförskap byggs in i vårt samhälle samtidigt som kostnads- och resurskrävande samt onödiga omflyttningar blir ett faktum. Allt detta bidrar till en eskalerande rotlöshet vilken får negativa följder för individen, familjen och därmed samhället i stort. Känslan av att samhället, på ännu ett sätt, vänder medborgaren ryggen blir alltmer påtaglig. Det bygger ytterligare på en redan stor frustration av att inte ingå och känna sig viktig eller behövd. Denna frustration kan dessutom leda till att man till slut vänder sig mot samhället, något som kan ta sig uttryck på olika sätt – såsom i form av skadegörelse, hot och våld o.s.v.

Resonemanget enligt ovan ställer därför krav på hur vi bygger om och nytt, var vi bygger nya hyres- och ägandebostäder eller kooperativa lägenheter, samt i vilken utsträckning människor faktiskt har råd att bo i dem. Detsamma gäller hyresnivån efter en ombyggnation. Här arbetar Hyresgästföreningen på många olika sätt, såsom med årliga hyresförhandlingar med hyresvärdar och dialoger kring ombyggnationer.

Orättvisa bostadsköer, köpta kontrakt, oskäligen andrahandshyror etc. bygger ytterligare på en redan hård och tuff bostadsmarknad vilket slår hårt mot medborgarna, inte minst de som inte har råd att betala. Många tvingas därmed att bo kvar hemma långt in i vuxen ålder.

Hyresrättens status måste generellt sett höjas och det behöver tillkomma statliga subventioner för ny- och ombyggnation samtidigt som ROT-avdraget även ska gälla för hyresbostäder. Det är för stor skillnad mellan bostadsrätt och hyresrätt.

Som det ser ut idag så tvingas människor att bo i de mer perifera och/eller mindre attraktiva delarna av staden/kommunen, där hyresnivån är lägre. Inte sällan innebär det också att avståndet till bra och tillgänglig kollektivtrafik blir alltför långt samt även till offentlig och privat service. Det får till följd att hushållen behöver tillgång till och kanske rentav införskaffa bil, vilket innebär att ytterligare en stor kostnad läggs på och drabbar dem som redan har det ekonomiskt ansträngt. Det är inte förenligt med ett hållbart samhälle.

Hyresgästföreningen anser att kommunerna bättre behöver använda sig av sina allmännyttiga bostadsbolag. Allmännyttan tenderar att bygga

i de mest centrala och attraktiva delarna, inom samma områden som de privata aktörerna. *”Istället sker bolagens nybyggnationer i centrala delarna av kommunerna med höga hyror som följd, och renoveringarna blir ofta så omfattande att de tidigare hyresgästerna inte har råd att bo kvar”* (Stig Westerdahl, 2015). Genom att bygga inom delvis andra områden i kommunerna – utan att dessa för den delen ska kallas oattraktiva områden – kan det skapas fler bostäder och även med lägre hyror. Bolagen är starka lokala aktörer, vilka med rätt stöd och förutsättningar, kan bygga i bra lägen och på så sätt bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning. Här finns det en stor potential.

5.1.2 Råd att bo.

Självklart ska alla ha råd att bo, vare sig man studerar eller inte och oavsett ålder samt i vilken del av livscykel man befinner sig. Behoven varierar varför tillgång och valmöjligheter måste finnas för att kunna möta upp dessa.

Hyressättning och boendekostnader måste totalt sett hamna på nivåer som är rimliga och möjliga att betala, oavsett socioekonomiska förutsättningar, i attraktiva lägen i staden.

Bilen får inte utgöra en förutsättning för en hållbar samhällsutveckling eftersom den inte kan efterfrågas av alla. Det är dyrt att införskaffa och att äga en bil. Många medborgare har inte råd utan måste prioritera ner bilen till förmån för att kunna betala hyra, mat och övriga driftkostnader. Kommunernas parkeringsnormer, vilka varierar över landet och mellan bostadsområden, behöver ses över och anpassas individuellt. Beroende på förutsättningar för god och tillgänglig kollektivtrafik så behöver parkeringstalet för bil anpassas. Som fallet är idag så byggs det på många platser för många parkeringsplatser, vilka tenderar att stå tomma, medan det i andra fall byggs för få. Samtidigt ställs det ofta krav på parkeringsgarage, vilket är oerhört dyrt att bygga. Genom att anpassa parkeringstalet och se på det aktuella området eller kvarteret kan en exploatering bli billigare eftersom antalet p-platser kan begränsas, vilket även kan innebära att behovet av parkeringsgarage minskar. Det skulle sammantaget innebära sänkta produktionskostnader och skulle få till följd en sänkning av boendekostnaden.

5.1.3 Roligt att bo

Vad det är som ingår i målet/begreppet ”roligt att bo” är inte enkelt att svara på. Det är sannolikt det som är meningen och något som ska bidra till tankar, idéer och engagemang av olika slag - från olika håll. Ju fler som involveras desto bättre förankring och bredare kunskapsunderlag blir resultatet. Hyresgästföreningen som organisation har enorma möjligheter att fånga upp, analysera och komma med förslag på lösningar hur vi skapar boenden där man trivs. Genom att föra dialog och diskussioner med medlemmar, bostadsföretag, kommuner, myndigheter och andra samhällsaktörer kan vi skapa ytterligare bredd och förankring i denna viktiga fråga.

Vad skulle roligt, i det här avseendet, kunna vara?

Trivsel är en känsla som mycket väl skulle kunna inrymmas i begreppet roligt att bo. För att trivsel ska infinna sig hos boende så behöver själva lägenheten vara bra och ändamålsenlig, man behöver känna stolthet och att man hör till ett bostadsområde och/eller sammanhang. Dessutom måste man kunna nå viktiga samhällsfunktioner inom en rimlig tid. Detta kopplat till möjligheter att kunna ta sig till och från arbete, bostad, studier och kulturliv på ett smidigt sätt, utan att det ställs krav på att ha tillgång till bil. Valmöjligheter skapar trivsel som gör det roligt att bo.

För att uppnå trivsel behöver även den omgivande miljön vara tilltalande och trevlig. Vikten av att det finns grönytor och platser för rekreation och möten kan inte nog understrykas.

5.2 De interna målen enligt Framtidsprogrammet – Agenda 2022:

5.2.1 Söka upp

Hyresgästföreningen ska vara mer synliga och delaktiga i olika sammanhang för att öka närvaron på olika platser, både digitalt och fysiskt.

Vidare ska Hyresgästföreningen ha örat mot marken för att lyssna av och samtidigt möjliggöra för människor att påverka. Många har kunskapen att vi finns men få vet vad vi faktiskt gör och kan bidra med. Det måste förbättras för att vi ska bli den starka samhällsaktör i vilken medlemmar vill engagera sig.

5.2.2 Öppna upp

Hyresgästföreningen behöver växa och få fler medlemmar. Många vet inte vad vi kan hjälpa till med – därför behöver vi ha en välkomnande attityd och en mångfald av arbetssätt för att locka fler att bli medlemmar. Hyresgästföreningen behöver även bli mer synliga externt och vara en mer delaktig aktör i samhällsutvecklingen, i vilken den kan bidra med sina kunskaper inom olika områden.

Målet är att Hyresgästföreningen ska vara en självklar och naturlig resurs, vilken man vänder sig till oavsett om man är hyresgäst, byggherre eller myndighet.

5.2.3 Backa upp

Många hyresgäster känner att de har små möjligheter att kunna påverka sin situation och sitt boende. De vill att Hyresgästföreningen tydligare visar att de backar upp och står på hyresgästens sida samtidigt som de vill att vi hörs och syns mer samt att vi agerar tuffare.

Bilden av vad en socialt hållbar stadsplanering och stadsutveckling skulle kunna vara och bestå i, enligt Hyresgästföreningen, följer nedan. Bilden kopplar till de tre externa målen i Agenda 2022 och vad som ingår i dem.

5.3 Externa mål - värdeord

Genom att bryta ner de externa målen i mindre beståndsdelar och beskriva dem med värdeord, kan vi få ytterligare förståelse vad de kan innebära.

Rätt att bo

■ Tillgänglig

Ordet tillgänglig i det här avseendet är att alla ska ha möjlighet att få tillgång till bostad. Det ska samtidigt vara lätt att ta sig till och från bostaden till arbete, skola och service, antingen genom att gå, cykla och/ eller använda buss eller tåg. Bostäder ska ligga i stadens goda lägen, där det snabbt går att nå stora delar, ca 30-50 % av stadens arbetsplatser och

serviceutbud inom 20 minuter – den så kallade ”20-minutersstaden” (Stähle, Hernbäck 2016).

Tillgänglighetsbegreppet, som sådant, är ännu vidare och något som hanteras i samband med planering, bygglov och exploatering men omnämns inte ytterligare i den här rapporten.

Råd att bo

Alla måste få tillgång till och ha en bostad vilken de kan ha råd med. Det är en grundläggande rättighet och något som finns med i regeringsformen och inte minst i FN-konventionen.

■ Överkomlig

Det som avses här är att oavsett vem eller vilka som ska bo i en bostad, eller när i livet behovet uppstår, så ska det finnas rimliga alternativ som man har råd med.

■ Socialt hållbart byggande

Planeringen och utvecklingen av samhället behöver förändras. Segregationen är utbredd över landet vilket är ett tecken på att social hållbarhet inte uppfylls.

Roligt att bo

Hyresgästernas inflytande behöver öka och hyresrättens status lyftas för att bli en attraktiv boendeform för alla (ur Framtidsprogrammet). Genom att lyssna på dem som bor i hyresrätt, vilka därmed har kunskapen om vilka behov som finns och vad som får personer att trivas, kan vi få den värdefulla kunskap som behövs för att styra utvecklingen i rätt riktning och på sikt förverkliga den hållbara stadsutvecklingen. Inom ramen för det som kan anses ingå i ”roligt att bo” kan fyra ord fungera som hörnstenar, *Levande, Inkluderande, Trygg samt Attraktiv (”LITA”)*, inom vilka det inryms värden som tillsammans kan bidra till social hållbarhet. *Städernas utbyggnadsstrategi bör vara att öka närheten till stadens kvaliteter och minska bilberoendet och segregationen genom förtätning i stadens goda lägen* (Stähle, Hernbäck, 2016).

Det innebär att städerna behöver utvecklas och förtätas samtidigt som stadens delar kopplas ihop. Avstånden behöver minskas för att göra behovet av bil mindre och därmed öka andelen personer som väljer andra transportmedel. Vidare måste sambanden stärkas, vare sig det rör sig om gröna och blåa stråk, gång- och cykelvägar för att nå kollektivtrafik eller serviceutbud etc. Förtätning och utveckling måste ta hänsyn till en rad olika sociala faktorer, såsom trivsel, grönytor, gemenskapsytor och hälsa. Det goda boendet är inte bara hushållets fyra väggar utan inkluderar även omgivningarna.

Därför är "livet mellan husen" en viktig och rentav avgörande aspekt i förverkligandet av den socialt hållbara staden. Ytterligare en viktig aspekt är att bygga blandat, med flerbostadshus och småhus med olika upplåtelseform och till rimliga hyror och kostnad, för att alla ska ha tillgång till en bostad i stadens goda lägen.

■ Levande

Närmiljön och området måste leva under stora delar av dygnet för att trygghet ska kunna uppstå. Verksamheter av olika slag och i olika former behöver därför finnas i eller i nära anslutning till där man bor.

■ Inkluderande

Genom att skapa plats och bostad för alla så finns det goda förutsättningar för integrering och ett samhälle där alla ryms samt får känna sig behövda och sedda.

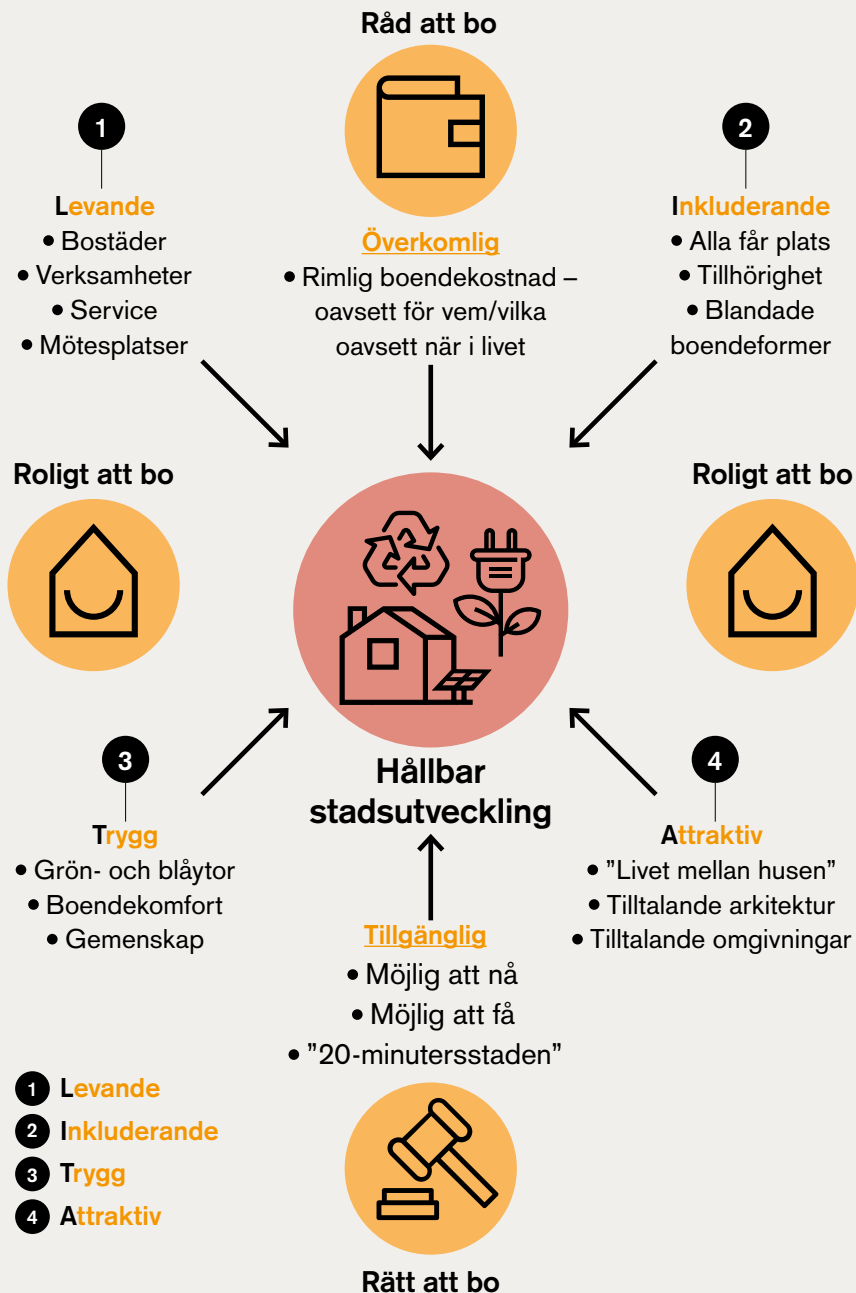
■ Trygg

Det är viktigt att forma boendemiljön på ett sådant sätt att den är och uppfattas som trygg. Detsamma gäller även för själva bostaden. Att känna sig trygg utgör en förutsättning för trivsel och välmående.

■ Attraktiv

Den bebyggda och den omgivande miljön behöver vara attraktiv och estetisk. En fin miljö är tilltalande och mervärdesskapande, något att kunna vara stolt över och värna om.

5.4 Hyresgästföreningens bild av hållbar stadsutveckling



6. Hur uppnår vi en hållbar stadsutveckling?

Hyresgästföreningen anser att det finns en rad olika åtgärder som behöver komma till stånd för att skapa en hållbar stadsutveckling och råda bot på bostadsbristen i Sverige. Det finns goda exempel utifrån dagens förutsättningar på projekt som tagit steg i rätt riktning, men det behövs en långsiktighet inom den nationella bostadspolitiken för att nå ända fram. Rutorna nedan beskriver vad som behövs för att kunna inleda vägen mot den hållbara stadsutvecklingen, dels på lokal nivå och dels på regerings- och riksdagsnivå. *Figur 1*, nedan, ska ses som möjlig utifrån gällande förutsättningar men även på längre sikt, medan *figur 2* i huvudsak beskriver vad som måste komma till stånd från nationellt håll för att nå en hållbar stadsutveckling.

Figur 1. Lokalt: kommunpolitiker, byggaktörer, hyresvärdar m.fl.

- Kollektivtrafik, cykel och gående ska utgöra kriterierna för tillgänglig, hållbar och attraktiv stadsutveckling - inte bil.
- Hyresrättens status som upplåtelseform måste stärkas.
- Skapa gröns- och blåtor för att främja växt- och djurliv samt trivsel.
- Kommunen behöver bättre använda allmännyttiga bostadsbolag för sin bostadsförsörjning.
- Tidig medborgardialog och trygghetsvandringar, tillsammans med kommun och byggaktörer, för att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer
- Lyft fram de goda exempel som finns när det gäller nyproduktion av bostäder till rimlig kostnad.
- Stärk hyresgästinflytandet vid ombyggnation.
- Kommunerna behöver i markanvisningsavtal uppställa villkor om en högsta hyra.
- Bygg attraktivt och med estetiskt tilltalande arkitektur.

Figur 2. Nationellt: regering och riksdag

- Det krävs en långsiktig och hållbar nationell bostadspolitik.
- Obalansen mellan hyresrätter och övriga upplåtelseformer måste bort.
- Hyresrättens status som upplåtelseform måste stärkas.
- Rot-avdrag ska även gälla för hyresrätter.

Avslutande ord

En hållbar stadsutveckling består av många olika delar och påverkas av en rad olika faktorer. När medborgare får känna sig delaktiga och hörda, gärna i ett så tidigt skede som möjligt, så fungerar den demokratiska processen. Det föder också en känsla av samhörighet och inkluderande – vilket därmed gagnar samhället i stort och skapar hållbarhet.

Genom att bygga bostäder till rimliga kostnader och med olika upplåtelseform, samt att bygga attraktivt och estetiskt tilltalande, skapas städer och stadsdelar som de boende känner stolthet över och trivs med att komma hem till. Det lockar också besökare, vilket bidrar till folkliv under större delar av dygnet. När vi sedan har skapat den trygga, levande, trivsamma, inkluderande och attraktiva staden, i vilken det är roligt att bo, så har vi lyckats. Det man värnar om vårdar man, brukar man säga, och det ligger absolut någonting i det.

Måhända går det inte att ”bygga bort” segregationen, då det är många andra faktorer som också spelar in, men vi kan inte se på när det byggs in ett socialt utanförskap. Därför krävs det en blandad bostadsbebyggelse, med varierande och blandade upplåtelseformer och där boendekostnaderna speglar medborgarnas ekonomiska resurser och de behov de har samt oavsett var i livet de befinner sig. Det gäller både nybyggnation och befintligt bestånd.

Det krävs, som redan nämnts, en långsiktig och hållbar nationell bostadspolitik – annars når vi aldrig den hållbara stadsutvecklingen!

Kontakt:

Kenneth Berglund - Utredare stadsutveckling
kenneth.berglund@hyresgastforeningen.se
Tel.nr 010-459 10 09

7. Referenser

Alla får plats i stadens goda lägen (2016) – Hyresgästföreningen och SPACESCAPE

Nytan med allmännyttan (2015) – Författarna och Liber AB, Tapio Salonen (red.)

IBF (2010) – Enkät för Region Stockholm

AktivBo (2015) – Riksenkäten 2015

Folkhälsomyndigheten (2014) – Vad är social hållbarhet för oss?

SO-rummet.se - Samhällskunskap – *Vad är globalisering?*

Klimatanpassningsportalen – *Så påverkas Sverige av omvärldsfaktorer*



hyresgastforeningen.se